

Kommunledningsförvaltningen

Johanna Kihlström
0476-55178
Johanna.kihlstrom@almhult.se

Detaljplan för
Häradsbäck 1:115 m.fl.
(f d Taxibyggnaden)
i Häradsbäck, Älmhults kommun

Planbeskrivning



Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från garageändamål till centrumändamål. Det gör det möjligt att byggnaden kan användas för bygdebolaget Härlundabygden AB för mer publik verksamhet. Det kan skapa möjlighet för landsbygdsutveckling för dem som bor, verkar och besöker Häradsbäck med omnejd. För att tillgodose parkeringsbehovet för den nya verksamheten planläggs ett område för parkering.

Var ligger planområdet



De blå områdena visar planområdena. 1. Är den f.d. taxibyggnaden. 2. Är parkeringsplatsen.

Beslut

Miljö- och byggnämnden gav den 2018-09-24 § 80 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Häradsbäck 1:115 m.fl. i Häradsbäck

Miljö- och byggnämnden beslutade 2018-09-24 § 80 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd enligt 5 kap 11 § PBL.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2018-09-24 § 80 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att om så behövs skicka ut detaljplaneförslaget på granskning enligt 5 kap 18 § PBL.

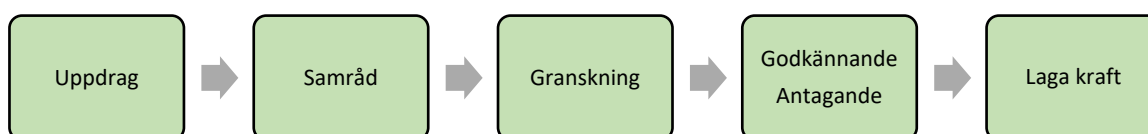
2019-08-15

Miljö- och byggnämnden gav den 2018-09-24 § 80 att framtagandet av detaljplanen ska bekostas av den sökande och att ett planavtal ska upprättas.

Kommunstyrelsen beslutade den 2020-10-05 §192 att anta detaljplanen.

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.



Planhandlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, SWECO, 2018-06-19.
- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, *Icke-teknisk sammanfattning*, SWECO, 2018-07-12.

2019-08-15

Planeringsförutsättningar

Plandata

Planområdet ligger mitt i Häradsbäcks samhälle längs med väg 120. Det är två områden som omfattas av detaljplanen. Den före detta taxitomten är cirka 1 500 kvm och parkeringen är cirka 600 kvm.

Pågående markanvändning

Taxitomten är redan bebyggd och parkeringen är redan utförd. Eftersom parkeringstomten ska säljas måste en planändring ske eftersom parkeringen är planlagd för allmänt ändamål (gata).

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen då förslaget innebär att stärka Häradsbäck som en levande landsbygdsort.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet

- Detaljplan för Häradsbäck 2:1 m fl, P91/7.
- Detaljplan för Häradsbäck 1:6 m fl, P80/2.

Genomförandetid

Detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Området är redan bebyggt och eventuella geotekniska undersökning får göras i bygglovet.

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Skyddad och värdefull natur

Inga skyddade områden.

Kulturmiljö

Häradsbäck kyrkby är regional kulturmiljö av betydelse men planområdet ligger utanför detta område.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Väg 120 är utpekad som led för farligt gods.

2019-08-15

Markföroreningar

Finns inte utpekade som identifierat riskområde för förorenade områden.

Stads- och landskapsbild

Häradsbäck är ett samhälle med tätbebyggelse längs med väg 120. Kring affären finns ett litet centrum för Häradsbäck.

Offentlig och kommersiell service

Det finns en förskola och en livsmedelsaffär samt några företag i Häradsbäck.

Gator och trafik

Väg 120 är en statlig väg genom Häradsbäck och Älmhults kommun i öst-västlig riktning. Jämta Södra Stambanan, Sydostlänken och väg 23 är väg 120 det viktigaste kommunikationsstråket i Älmhults kommun.

Teknisk försörjning och ledningar

Elledningar, vatten, avlopp, fiber finns utbyggt i samhälle.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från garageändamål till centrumändamål. Det gör det möjligt att byggnaden kan användas för bygdebolaget Härlundabygden AB för mer publik verksamhet. Det kan skapa möjlighet för landsbygdsutveckling för dem som bor, verkar och besöker Häradsbäck med omnejd. För att tillgodose parkeringsbehovet för den nya verksamheten planläggs ett område för parkering.

Föreslagen markanvändning

Användning av kvartersmark

C = Centrum. Användningen centrum möjliggör olika användningar såsom handel, service, samlingslokaler mm.

P = Parkering. Användningen parkering möjliggör parkering i markplan.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av kvartersmark

Utnyttjandegrad

60 % av fastighetsarean får bebyggas (byggnadsarea = BYA).

Begränsningar i markens utnyttjande

Prickmark = marken får inte förses med byggnader.

Plusmark = komplementbyggnader.

Höjd på byggnader

Högsta byggnadshöjd är åtta meter för centrumtomten. Komplementbyggnader får vara fyra meter.



Placering

Byggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Mot öster får byggnaden placeras två meter från fastighetsgräns. Detta är en anpassning eftersom byggnaden redan ligger på två meter från fastighetsgräns.

2019-08-15

Skydd mot störningar

m1= Friskluftsintag placeras på tak eller sida som inte är exponerad mot transportled för farligt gods. Fasader (inkl. fönster, dörrar och takfot) utförs i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass IE30. Fönster kan vara öppningsbara. Detta ska genomföras på sida som vetter mot riskkällan. Det ska vara möjligt att utrymma på sida som inte är exponerad mot riskkällan. Bestämmelsen läggs till med hänsyn till farligt gods på väg 120.

Stängsel och utfart

Med tanke på trafiksäkerheten läggs ett utfartsförbud mot väg 120 för området Parkering. Bestämmelsen läggs i planområdesgränsen, eftersom det bedöms som osannolikt att det skulle vara någon annan användning än allmän plats (statlig väg mellan Älmhult-Tingsryd) andra sidan utfartsförbudet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bebyggelse

Byggnaderna får uppföras till en byggnadshöjd av åtta meter (vilket motsvarar cirka två våningar). Komplementbyggnader får vara fyra meter. Med hänsyn till omgivningen har höjdbestämmelsen tillkommit. Omkringliggande byggnader är villabebyggelse och handelsbod med en till två våningar. På parkeringstomten tillåts inga byggnader med hänsyn till bland annat utfartsservitut.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Dagvattenledningar finns utbyggda i området.

Avfallshantering

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen, transportvägar och vändplatsers utformning för sortering av avfall etc. ska följa "Handbok för avfallsutrymmen" och "Älmhults kommuns föreskrifter för avfallshantering". Båda dokumenten finns på www.ssam.se

Ei

E-on elnät har områdeskoncession i Häradsbäck (och hela Älmhults kommun).

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte i Häradsbäck.

Konsekvenser

Undersökning

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I så fall ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Ställningstagande

Utifrån detta kapitel, konsekvenser, och bifogad behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Således kommer inte någon MKB att upprättas.

Konsekvenser för natur och vattenområden

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljökvalitet som ska uppnås eller bibehållas. Den lägsta miljökvalitet som kan godtas utgör en miniminivå.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer gäller för utomhusluft och det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att detta påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster omfattar ytvattenförekomster (större sjöar och vattendrag, kust och övergångsvatten) och grundvattenförekomster (större vattenförande grundvattenmagasin som dricksvattentäkt). Om statusen på vattenförekomsten är hög eller god får den inte försämrats. Är statusen måttlig, otillfredsställande eller dålig ska åtgärder vidtas.

För Häradsbäck finns miljökvalitetsnorm för grundvattenförekomst Häradsbäck. Den kemiska och kvalitativa statusen ska vara god.

Häradsbäck ligger inom Helge ås avrinningsområde. Recipient från planområdet är Femlingen som ska ha en god ekologisk och kemisk status 2027.

Bedömning

Föröreningarna från planområdet för centrum är små och motverkar inte vattenkvaliteten. Från planområdet parkering kan det bli aktuellt med oljeavskiljare. Detta regleras enligt miljöbalken. Där motverkas inte heller vattenkvaliteten.

2019-08-15

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen medger inga bostäder, varav inga nivåer för hur mycket det får bullra finns. Däremot finns det krav på inomhusvärden när det gäller hur mycket det får bullra. Dessa regler finns i BBR (Boverkets byggregler).

Farligt gods

Väg 120 är utpekad farligt gods-led. Älmhults kommun har tagit fram en utredning *Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult*, 2018-07-12. För väg 120 i Älmhults tätort gäller ett säkerhetsavstånd på minst 20 meter. Som underlag för utredningen användes trafikprognos för år 2030 med ÅDT 600 lastbilar. I Häradsbäck är idag ÅDT för lastbilar 100 och en prognos för 2030 uppskattas (utifrån prognosen för Älmhults tätort med en dubbling av lastbilar idag/2030) till 200. Bedömningen är därför att risken är lägre i Häradsbäck och därför kan skyddsavståndet minskas till 13, men vissa skyddsåtgärder behöver vidtas inom 20m avstånd. Plankartan förses med bestämmelse om skyddsåtgärder: *friskluftsintag placeras*

Rekommenderad markanvändning intill transportleder med farligt gods i Älmhult.

Ej känslig bebyggelse	Mindre känslig bebyggelse	Medelkänslig bebyggelse	Blandad bebyggelse*	Känslig bebyggelse**
Fåtal personer Tillfällig vistelse	Fåtal personer Vakna	Flerstal personer som är vakna Byggnader i max två våningsplan	Högre persontäthet Sovande Individer som kan utrymma själva Byggnader i max fyra våningsplan	Hög persontäthet Särskilt känsliga individer Sovande utan god lokalkännedom Byggnader i mer än fyra våningsplan
-Parkering (ytparkering) -Trafik -Odling -Fritillsområde (t.ex. motionspår) -Tekniska anläggningar -Drivmedels-försäljning (obemannad)	-Verksamheter (service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor) -Lager -Tekniska anläggningar -Parkering (övrig)	-Handel (övrig handel) -Kontor (dock ej hotell) -Lager (även med betydande handel) -Idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats) -Besöksanläggningar (verksamheter för kultur, religions-utövning, m.m. som riktar sig till besökare) -Centrum -Industri (övrig industri)	-Bostäder -Hotell -Medelkänslig bebyggelse men i fler än två plan	-Bostäder och hotell i fler än fyra plan -Vård -Skola -Idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats) -Större samlingslokaler
Södra stambanan				
Inget skyddsavstånd	30 meter	30 meter	30 meter	50 meter
Väg 23				
Inget skyddsavstånd	20 meter	30 meter	40 meter	75 meter
Väg 120				
Inget skyddsavstånd	10 meter	20 meter	25 meter	40 meter

*Vanlig centrumbebyggelse i Älmhult. Förutsätter åtgärder, se nästa sida, betraktas annars som känslig bebyggelse.

**Vissa riskreducerande åtgärder bör genomföras inom 100 meter, se nästa sida.

2019-08-15

på tak eller sida som inte är exponerad mot transportled för farligt gods. Fasaderna (inkl. fönster, dörrar och takfot) utförs i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass IE30. Fönster kan vara öppningsbara. Detta ska genomföras på sida som vetter mot riskkällan. Det ska vara möjligt att utrymma på sida som inte är exponerad mot riskkällan. Marken närmast väg 120 får inte förses med byggnader (prickmark) och mark där endast komplementbyggnader får uppföras (plusmark).

Markföroreningar

Det finns inte redovisat några markföroreningar inom planområdet. Vid misstanke om markföroreningar ska markarbeten omedelbart avbrytas och kontakt tas med kommunens miljökontor.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär att marken utvecklas för att möta de behov som finns i Häradsbäck idag och för framtiden.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i Häradsbäck samhälle och kan fungera som en mötesplats för människor som bor, verkar och besöker Häradsbäck. Det bidrar till landsbygdsutveckling.

Fastighetskonsekvenser

Del av kommunens fastighet Häradsbäck 1:68 överförs till Häradsbäck 1:115.

2019-08-15

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförande tiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen säljer mark till Häradsbäck 1:115. Fastighetsägaren till Häradsbäck 1:115 ansvarar för att genomföra detaljplanen.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas som reglerar vem som bekostar och ansöker om lantmäteriförrättning. Avtalet beskriver också om hur tidigare kommunal mark del av Häradsbäck 1:68 regleras in i befintlig fastighet Häradsbäck 1:11 samt att servitut som belastar Häradsbäck 1:68 förmån för utfart för Häradsbäck 1:31 ska upprättas.

Fastighetsfrågor

Fastighetsägaren till Häradsbäck 1:115 ansöker om förrättning hos lantmäteriet för att överföra del av Häradsbäck 1:68 till Häradsbäck 1:115. Parkeringsområdet på del av Häradsbäck 1:68 kommer ingå i Häradsbäck 1:115 för att tillgodose verksamhetens parkeringsbehov.

Fastighetsindelning

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

Nedan redovisas alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen (inom och utanför planområdet). Redovisningen syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga att exploatera området.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<i>Inom planområdet</i>			
Häradsbäck 1:115	Utgifter för markköp Utgifter för lantmäteriförrättning.	Ansöker om lantmäteriförrättning. Del av Häradsbäck 1:68 överförs genom fastighetsreglering till Häradsbäck 1:115.	Genomför detaljplanen.
Del av Häradsbäck 1:68	Intäkter för markförsäljning.	Del av Häradsbäck 1:68 överförs genom fastighetsreglering till Häradsbäck 1:115. Belastas av servitut till förmån för Häradsbäck 1:31.	-
<i>Utanför planområdet</i>			

2019-08-15

Häradsbäck 1:28	-	-	-
Häradsbäck 1:30	-	-	-
Häradsbäck 1:31	-	Servitut för utfart via Häradsbäck 1:68	-
Häradsbäck 1:37	-	-	-
Häradsbäck 1:46	-	-	-
Häradsbäck 1:76	-	-	-
Häradsbäck 1:99	-	-	-
Häradsbäck 1:100	-	-	-

Ekonomiska frågor

Planeekonomi, inlösen och ersättning m.m.

Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras i ett planavtal.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar, dokumentation och kontroll m.m.

Räddningstjänstens insatstid till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Området ska vara försett med brandpostnät enligt VAV P 76. I sammanhanget skall särskilt beaktas de krav som stigarledningar ställer på brandpostnätet. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygganmälan. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 m. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Medverkande

I planarbetet har följande funktioner ingått:

- Miljö- och byggförvaltningen
- Tekniska förvaltningen

Kommunstyrelsen

Johanna Kihlström
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

2019-08-15

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Checklistan utgör ett underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska göras. Bedöms detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras.

Undersökning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
Detaljplan för Häradsbäck 1:115 m.fl.						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	X					
Rörligt friluftsliv	X					
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer	X					
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
Natur						
Kronobergs natur	X					
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X					
Sumpskogsinventering	X					
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv	X					
Strandskydd	X					
Påverkan på vatten						
Grundvatten			X			
Ytvatten		X				
Dricksvattentäkt	X					
Dagvatten			X			
Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö	X					
Landskapsbild			X			
Stads- och bebyggelsebild			X			
Hushållning						
Befintlig infrastruktur			X			Positiv (nyttja redan befintlig)

